



HAL
open science

Recompositions beyrouthines entre guerre et reconstruction

Éric Verdeil

► **To cite this version:**

Éric Verdeil. Recompositions beyrouthines entre guerre et reconstruction. La mégapolisation au Moyen-Orient. Journée d'étude du 28 juin 2001, Sep 2004. halshs-00002800

HAL Id: halshs-00002800

<https://shs.hal.science/halshs-00002800>

Submitted on 7 Sep 2004

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Recompositions beyrouthines entre guerre et reconstruction

Eric Verdeil, Institut français du Proche Orient (BEYROUTH)

Texte présenté lors de la reconstruction « Refondation mégapolitaine au Moyen-Orient », organisée par Philippe Haeringer (IRD) le 28 juin 2001 à La grande arche de La Défense (Version provisoire)

Introduction

Pour illustrer la thèse de la refondation mégapolitaine proposée par P. Haeringer, le cas de Beyrouth offre plus d'un point d'intérêt. Car la (re)fondation aurait alors sa date : 1991, début de la reconstruction de la capitale libanaise après quinze ans de guerre (1975-1990). Beyrouth a également en Rafiq Hariri, son Premier ministre milliardaire, en poste de 1992 à 1998 et depuis 2000, un avatar de Rémus et Romulus ou encore d'Haussmann.

Toutefois, la netteté de ces repères est en partie illusoire : le projet de R. Hariri consiste autant en un nouveau cours, qu'illustre avec fracas l'urbanisme clinquant de la reconstruction du centre-ville, qu'en une volonté de ravauder un fonctionnement économique où Beyrouth était l'interface privilégiée entre le capitalisme occidental et les marchés arabes et moyen-orientaux. Or, cette orientation méconnaît les changements de la morphologie économique de la région et l'affirmation des concurrentes de la capitale libanaise dont la plus sérieuse est Dubaï ; comme les mutations plus globales du capitalisme, que les progrès des communications autorisent à se passer de ces cités-relais.

En outre, si Hariri a bénéficié de la relative stabilité du pays depuis cette date, la reconstruction dont il est l'inspirateur était une troisième tentative après les faux départs de 1977 et de 1983, à l'occasion de pauses dans les combats. Certaines orientations qu'il a eu les moyens de mettre en œuvre ne diffèrent guère de projets plus anciens, voire qui remontaient à l'avant-guerre¹. Bien plus comme que l'œuvre d'un demiurge isolé, la reconstruction doit être envisagée comme une œuvre collective. Mieux vaudrait dire d'ailleurs une production collective : autant que la réalisation d'un dessein ou d'une vision, émanerait-elle d'un collectif d'acteurs, les transformations de l'agglomération de Beyrouth devraient plutôt être analysées comme une imbrication des projets, individuels et collectifs, et surtout contradictoires ou conflictuels.

¹ Voir Eric Verdeil, « Reconstructions manquées à Beyrouth. La poursuite de la guerre par le projet urbain », *Annales de la recherche urbaine*, n°91, 2001, pp.65-73.

Retrouve-t-on alors les caractères spatiaux et sociaux dont P. Haeringer souligne la pertinence pour caractériser les destins du Caire, d'Istanbul, de Moscou ou de Shanghai ? Beyrouth présente à cet égard plusieurs spécificités : agglomération modeste du point de vue de la démographie, sa croissance durant le dernier quart de siècle s'est caractérisée par un rythme modéré. La progressive extension dans la montagne et le long du littoral, engagée avant 1975 et amplifiée par la guerre n'a pas le caractère explosif de l'extension cairote dans le désert. La reconstruction « volontariste » des années quatre-vingt-dix a surtout concerné quelques zones centrales. Le modèle d'habitat majoritaire n'est pas celui des quartiers non-réglementaires et de la grande pauvreté mais celui de l'immeuble moderne. Si des polarisations sociales s'affirment, en particulier de nature communautaire, la mixité ou du moins l'imbrication des groupes sociaux de revenus différents persistent. Quant à l'émergence du modèle de la ville privée, elle est moins remarquable dans son extension spatiale que dans son ubiquité sociale².

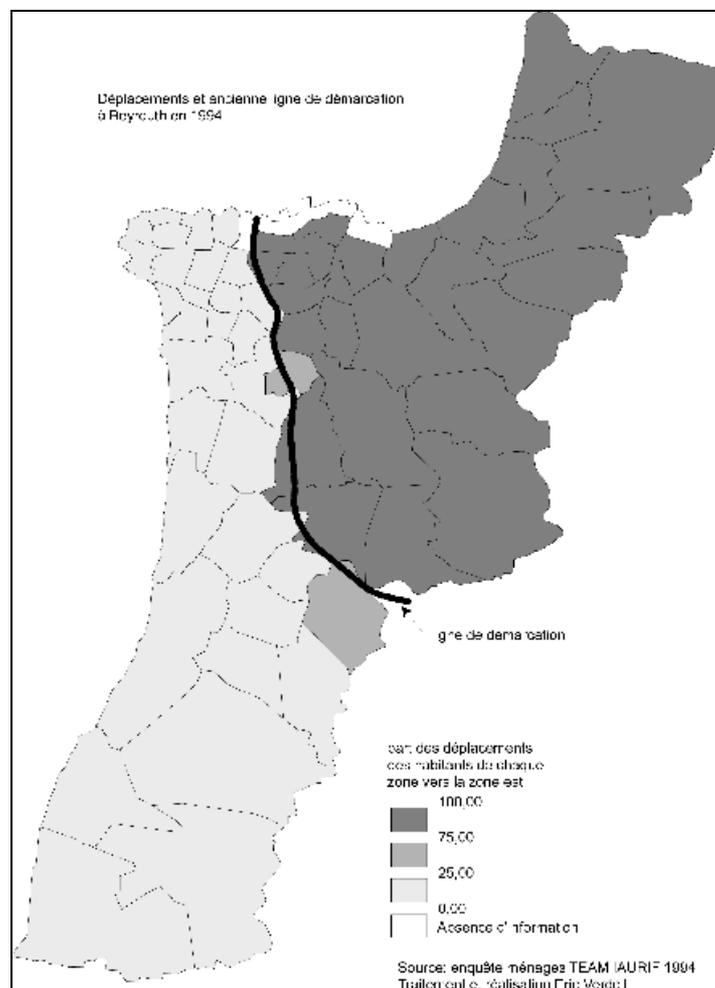
Les transformations de la guerre

La guerre civile a imprimé sa marque dans l'évolution du tissu urbain de l'agglomération, en particulier à travers des destructions qu'il faut cependant se garder d'exagérer. Non qu'elles soient négligeables, comme le montrent les rares estimations disponibles, en l'absence de relevé exhaustif. Dans l'agglomération de Beyrouth, 10 % des immeubles auraient été gravement touchés ou détruits. Dans la municipalité de Beyrouth, ce chiffre aurait atteint, au sortir de la guerre, 15%. Mais ces destructions étaient très concentrées dans l'espace urbain, notamment dans le centre-ville dont, selon les estimations, entre un quart et la moitié des immeubles était considéré comme irrécupérable. Hors du centre, le chiffre des destructions dans la municipalité se situait ainsi à 6%, qui elles-mêmes se répartissaient surtout dans une bande suivant la ligne de démarcation, le long de la rue de Damas, dont 80% des immeubles étaient touchés à des degrés divers.

Moins spectaculaire mais plus durablement ancrée dans l'organisation urbaine, la division confessionnelle de l'agglomération constitue un autre héritage majeur de la guerre. Les politiques suivies par les milices eurent pour objet l'homogénéisation de l'espace urbain, à travers l'expulsion massive de certains quartiers ou localités, comme les camps palestiniens

² Cette présentation à caractère synthétique mêle les résultats des travaux de nombreux chercheurs, notamment publiés dans la Lettre d'information de l'Observatoire de Beyrouth et sa reconstruction, publiée par le CERMOC de 1994 à 2001. Une partie de cet article reprend par ailleurs des éléments publiés dans un article commun avec Eric Huybrechts, « Beyrouth entre reconstruction et métropolisation », *Villes en parallèle*, n°30-31, 2000, pp.63-88 et dans un chapitre du livre à paraître aux PUF sur *Le Liban reconstruit*, avec F. Debié et D. Peter.

situés dans l'est de l'agglomération, rasés par les milices chrétiennes ou le village de Damour, au sud de l'agglomération, assiégé et vidé de sa population par les Palestiniens. Dans Beyrouth-ouest, traditionnellement plus mixte, la peur ou les tracasseries quotidiennes conduisirent également à des départs de chrétiens, en particulier après 1983, même si une relative diversité s'y maintint toujours. Durant les années de guerre, les combats régionaux entraînaient aussi l'exil et le déplacement de populations qui vinrent gonfler chacun des secteurs confessionnels de l'agglomération, parfois en squattant les logements abandonnés par d'autres exilés dans un triste chassé croisé. La recomposition des espaces de vie dans ces deux secteurs consacra l'émergence d'une nouvelle géographie, avec de nouvelles centralités propres à chacun d'eux. Les contacts entre les deux parties de l'agglomération se restreignirent au minimum. En 1994, dans le contexte d'une mobilité motorisée encore très réduite de la population, seulement 10% des déplacements franchissaient l'ancienne ligne des combats, signe de la persistance de ces divisions sociales et mentales (**carte 1**).



Si la population de l'agglomération de Beyrouth a connu durant les années de guerre de larges recompositions sociales et spatiales, son accroissement n'a pas été considérable,

contrairement à l'impact parfois observé des guerres sur le développement urbain. De 1970 à 1997, et pour autant que l'on puisse faire confiance aux rares estimations statistiques disponibles, la part de la population de l'agglomération « fonctionnelle » par rapport à celle du pays serait passée de 54% à 42%, soit de 1,2 à 1,7 million d'habitants. Alors que la croissance du pays était elle-même ralentie par les décès et les départs et la baisse tendancielle de la fécondité, les villes moyennes du pays, plus sûres que la capitale, connurent un développement économique et démographique privilégié.

Périmètre	1970 (a)	1996/97 (b)
Beyrouth Municipale	474 870	426 861
RMB Agglomération fonctionnelle	Non défini	1 364 000
Mont-Liban	1 155 135	1 705 000 (c)
Liban entier	833 055	1 507 489
	2 126 325	4 005 025

(a) Estimation du Livre Blanc (1973) à partir des données de l'enquête sur la population active en 1970.

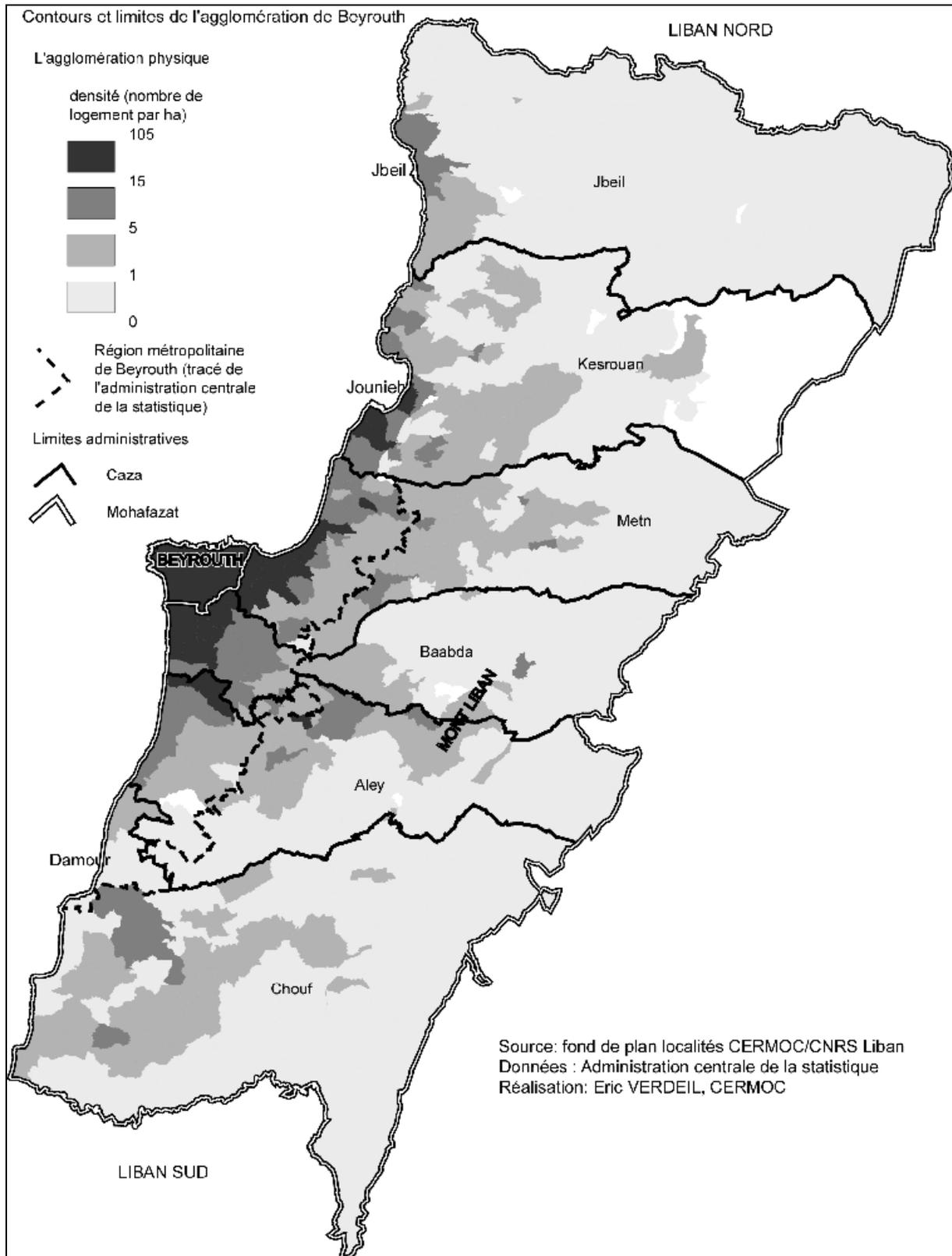
(b) Estimation obtenue en croisant le nombre de résidences principales en 1996 et la taille moyenne estimée des ménages en 1997. Administration centrale de la statistique, *Recensement des immeubles (Beyrouth et Mont-Liban)*, 1996 et République Libanaise, Administration centrale de la statistique, *Conditions de vie des ménages au Liban en 1997*, Beyrouth, février 1998. La définition de la RMB selon ACS présente de légères différences avec celle retenue par la mission franco-libanaise en 1983-86 et pour le plan de transport en 1994.

(c) Extrapolation à partir des estimations de 1996/97 en appliquant la méthode des densités morphologiques constatées sur photographies aériennes (voir Eric Huybrechts, « Densités beyrouthines », in *Lettre d'information de l'ORBR*, n°9, 1997). Cette estimation est généralement considérée comme légèrement excessive, en raison de la double déclaration de résidences principales dans le cas de ménages partageant leur vie entre Beyrouth et les montagnes d'estivage.

A l'intérieur de l'agglomération, les périphéries enregistrèrent les plus forts mouvements, formant un nouveau front urbain, alors que les zones centrales perdaient de la population ou stagnaient. A l'expansion de la banlieue sud chiite et aux zones de classe moyenne musulmane située plus au sud correspondaient, du côté chrétien, le développement de l'axe littoral de Dora à Dbayé et au-delà, de Zouk à Jounieh avec leurs extensions sur les collines du Metn et du Kesrouan (**carte 2**). Les nouvelles constructions résultent des initiatives de petits lotisseurs et promoteurs. Reliées aux routes principales par des voiries de fortune, elles se substituent aux zones agricoles de plaine ou de terrasses dont subsistent parfois, au gré des stratégies des exploitants agricoles, quelques serres ; ailleurs, elles occupent des pinèdes et s'étendent sur les crêtes bien desservies tandis que les fonds de vallées restent préservés. En montagne, les anciens villages de l'estivage prisés par la bourgeoisie beyrouthine, autrefois

banlieues temporaires, deviennent des banlieues pérennes et se couvrent également de nouvelles urbanisations.

Carte 2 : extension de l'agglomération



Rapides et peu contrôlés par la puissance publique, ces développements urbains s'effectuent parfois dans l'irrégularité du point de vue de la réglementation de la construction, bien peu contraignante de toute façon. Plus rares sont les développements non réglementaires sur le plan foncier, surtout concentrés en certains points de la banlieue sud de Beyrouth, sur le littoral à Ouzai et Jnah, et dans l'intérieur, à Horch el-Qatil, Raml, et Hay el-Sellom à Choueifate, qui concerneraient environ 20% de la population de l'agglomération, un chiffre modéré en comparaison d'autres capitales arabes, comme Le Caire ou Damas.

Les années de l'après-guerre ont diversement infléchi ces dynamiques. A partir de la loi de régularisation de 1994, les constructions irrégulières ont subi un coup d'arrêt. Surtout, les espoirs placés dans la reconstruction ont favorisé, dès 1991, une forte poussée immobilière dans la zone centrale comme dans la périphérie. Ce boum de l'immobilier s'est traduit par la construction de près de 15000 immeubles dans le mohafazat du Mont-Liban, dont 6500 dans le périmètre officiel de la région métropolitaine de Beyrouth, soit environ 9% du stock existant³.

Cet engouement pour l'investissement immobilier ne doit certes pas être surévalué. Il était ainsi inférieur à celui des années d'euphorie de l'immédiat avant-guerre. Proportionnellement au nombre de constructions datant des années de guerre, rapporté à une durée comparable, l'augmentation moyenne atteint environ 25% pour Beyrouth et 30% dans la RMB. Ce sont les zones extérieures à la RMB qui enregistrent les augmentations les plus fortes : 50% dans le caza de Baabda et près de 60% dans le caza d'Aley. La hausse est également significative dans le Kesrouan. Dans ces régions, la construction ne s'était jamais arrêtée. Les nouvelles constructions excèdent largement le simple remplacement des immeubles détruits. Elles s'expliquent par les mêmes ressorts sociologiques et géographiques que durant la guerre, et s'inscrivent dans la continuité de l'élargissement de l'aire métropolitaine, tout en densifiant les zones intermédiaires. La zone centrale est, relativement, la moins affectée par ce mouvement (**carte 3 et 4**).

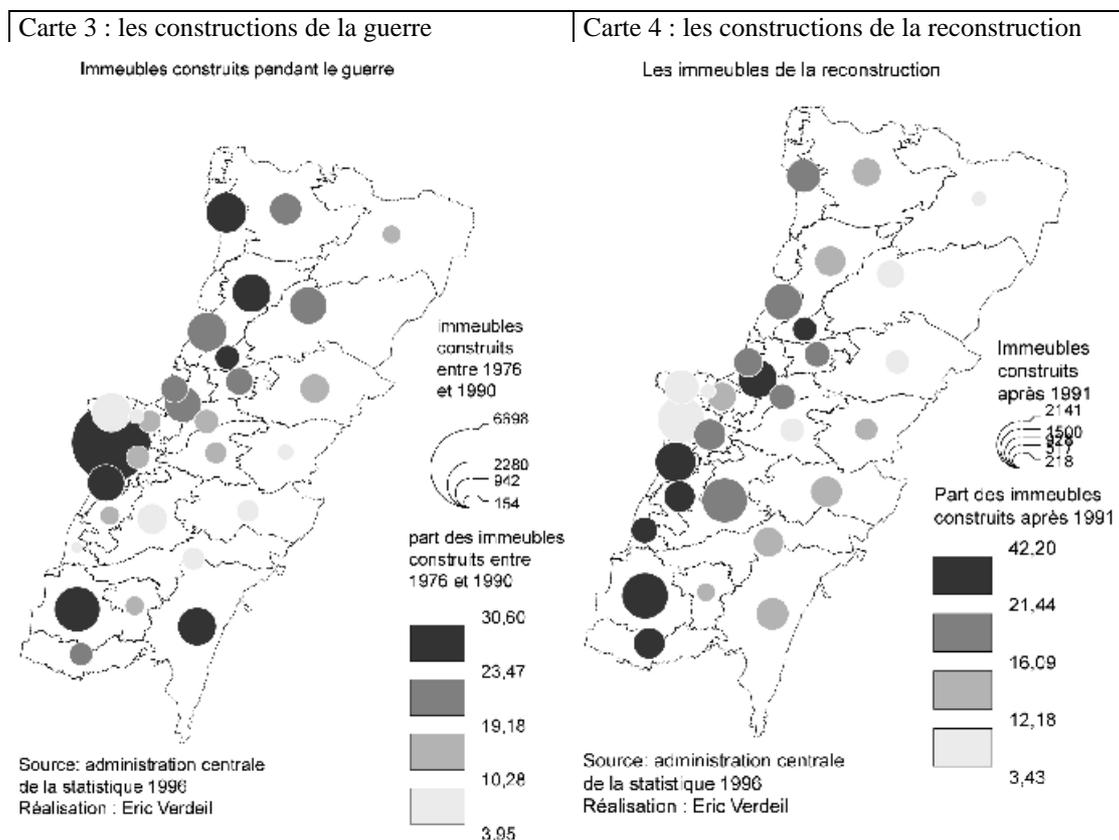
Les formes architecturales de ce développement urbain se distinguent par une progressive extension du modèle de l'immeuble-plot, dont rend compte le tableau suivant. La verticalisation accentuée du paysage traduit la recherche des rendements immobiliers de la

³ Chiffres issus du recensement des immeubles de 1996 de l'Administration centrale de la Statistique. Voir Eric Huybrechts, Benjamin Bibas et Boris Roejl, « Indicateurs de la reconstruction », *Lettre d'information de l'ORBR*, n°10.

part des acteurs de l'offre comme le souci du logement moderne, au meilleur prix, par les habitants.

Tableau 2 : immeubles de 5 étages et plus par période de construction

lieux	avant guerre	guerre	reconstruction	ensemble
Beyrouth	40,2%	60,9%	66,6%	42,6%
Mont Liban	1,5%	6,7%	8,8%	3,6%
RMB	12,5%	34,2%	48,3%	25,8%
Total	3,2%	11,1%	15,0%	6,9%



Le caractère le plus original de la fièvre immobilière de cette sortie de guerre tient dans la rapidité du retour à la confiance des investisseurs privés qu'il manifeste et dans la hausse des prix fonciers et immobiliers qu'il a entraîné, de sorte qu'une véritable bulle foncière s'est formée. Les investisseurs concentrèrent leur production sur le segment de l'habitat haut de gamme et luxueux. Des appartements immenses, destinés à une clientèle qu'on s'imaginait originaire du Golfe et riches de ses pétrodollars, furent construits dans les plus beaux sites de

la capitale. Les prix atteignirent 3500 \$ le m² à Ain el-Mreiseh ou à Ramlet el Bayda, sur la corniche littorale, et la hausse se diffusa à l'ensemble de Beyrouth et du Liban central. Ces anticipations haussières furent favorisées par l'opacité du marché, une réglementation peu contraignante et qui autorisait de fortes densités ainsi que par la faiblesse de la fiscalité⁴.

Dès 1995 les signes d'un retournement du marché se firent sentir. En 1997 furent recensés 60000 logements vacants dans la RMB, soit 16% du total. En 1998, on estimait que 9 milliards de dollars étaient bloqués dans l'immobilier, soit la moitié du PIB du pays. Sur le plan géographique, ces logements vides se concentraient surtout dans les zones où la construction avait été importante, ce qui traduisait les difficultés de commercialisation. En 2000, la baisse des prix aurait atteint environ 25% par rapport aux valeurs les plus hautes. La crise du secteur immobilier traduisait les inquiétudes des investisseurs dans la restauration de la situation du pays ainsi que le décalage entre une offre pléthorique dans le secteur du luxe alors que la demande des classes moyennes ou modestes restait largement insatisfaite : trop chers, trop grands, rarement locatifs, les nouveaux logements étaient difficilement accessibles à une population appauvrie par la guerre et les difficultés économiques⁵.

La prolifération d'opérations privées des premières années de l'après-guerre apparaît ainsi comme l'inverse d'une reconstruction : elles prolongent et amplifient, largement affranchies des impulsions de l'État, un mouvement de densification et d'extension déjà observé durant la guerre. Si une part de ces initiatives est allée à la réparation ou au remplacement d'immeubles endommagés ou détruits, la construction et l'urbanisation de zones nouvelles en ont accaparé l'essentiel. Le paradoxe du retournement de la confiance, en 1995, est qu'il intervint au moment même où démarraient les grandes opérations de développement urbain dirigées par l'État ou lancé sur son initiative pour la reconstruction de la capitale et dont l'objectif était de structurer le développement de l'agglomération.

Les programmes « étatiques » de la reconstruction

Par rapport à cette prolifération d'initiatives individuelles désordonnées, les orientations de la reconstruction décidées par le gouvernement se concentrent essentiellement dans la cuvette beyrouthine et le long du littoral. Le centre détruit de la capitale bénéficie en particulier d'un traitement de faveur. Les projets de la reconstruction s'inscrivent dans une tension entre la

⁴ Natacha Aveline, *Marchés fonciers et immobiliers à Beyrouth*, Document du CERMOC n°6, 2000.

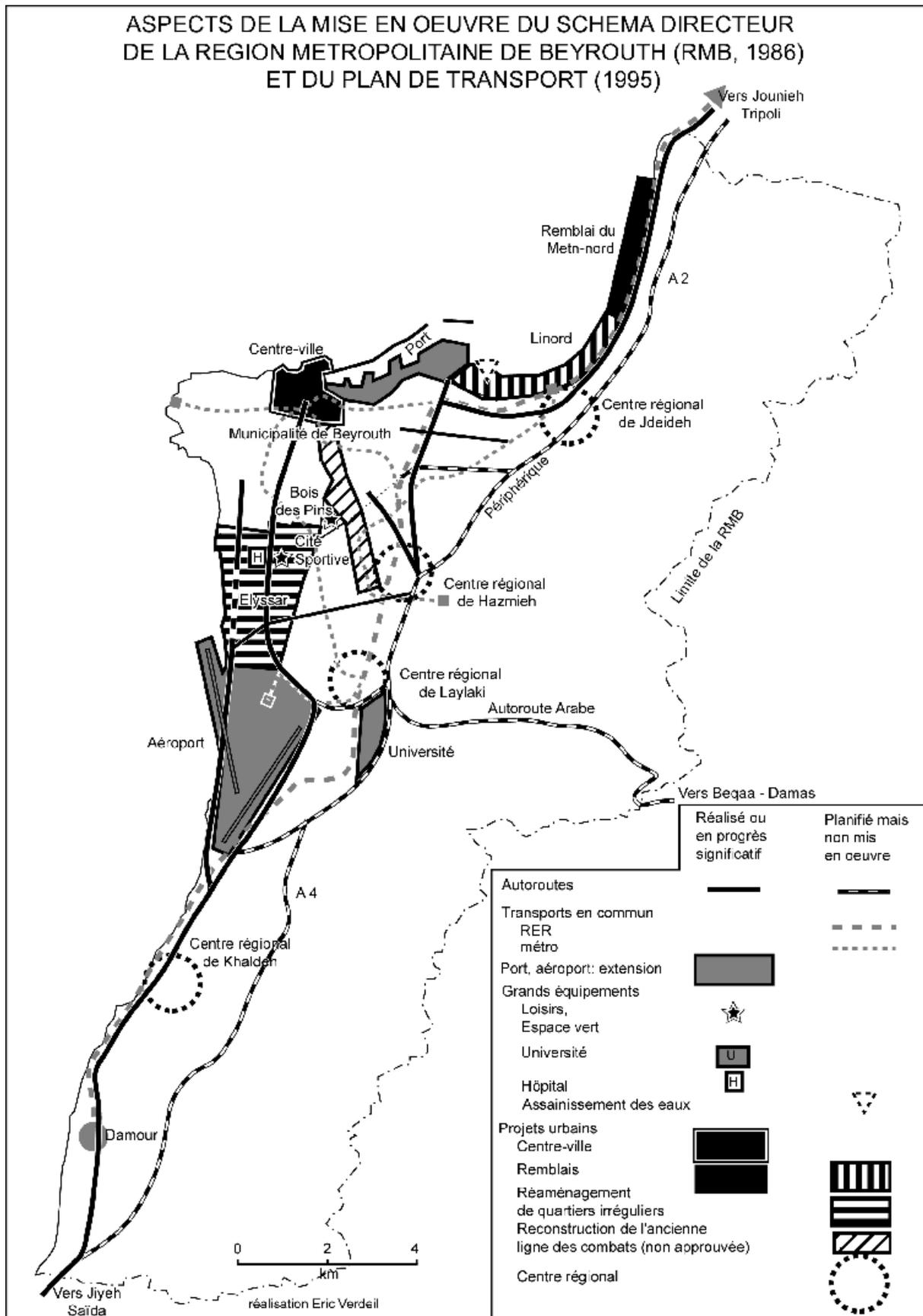
⁵ R. Kasparian, « Besoins en logement et spéculation immobilière », *Travaux et Jours*, Université Saint Joseph, Beyrouth, n°62, pp.45-56.

remise à niveau de l'agglomération, notamment pour les services urbains, et la métropolisation, autrement dit le projet économique d'asseoir le renouveau du Liban sur les fonctions tertiaires de la capitale.

Les grands programmes de la reconstruction comprennent ainsi la réhabilitation des secteurs de l'eau, de l'électricité, des déchets. L'amélioration du niveau est particulièrement nette dans la capitale, dont l'alimentation électrique est par exemple privilégiée aux dépens des banlieues. Les infrastructures clés de la relance économique sont favorisées : l'aéroport doit être le moteur du renouveau touristique et des affaires. Depuis 2001, il dispose d'une capacité de 6 millions de passagers pour une fréquentation actuelle de moins de la moitié. L'amélioration du port est en cours. Le développement de la téléphonie mobile a pallié la réhabilitation plus lente du téléphone fixe. L'agglomération s'est dotée d'un grand stade qui lui a permis d'accueillir les jeux panarabes et la coupe asiatique de football.

Un vaste programme d'aménagement autoroutier dans l'agglomération, qui était en souffrance depuis l'avant-guerre, a été mis en œuvre (**carte 5**). En revanche, malgré des projets, aucune infrastructures de transports collectifs de masse n'a vu le jour. Dans les faits, le plan de transport sert principalement à la justification et à la mise en cohérence de nombreux projets routiers. Malgré sa réalisation partielle et en particulier l'absence du périphérique, les conditions de circulation automobile se sont grandement améliorées. Elles rendent possibles la nouvelle extension périphérique de la métropole sans augmentation notable des distances-temps, vers Sayda et Jbeil. Pour les classes moyennes supérieures et aisées motorisées, cette remise en réseau représente aussi une opportunité d'accéder aux lieux émergents de la métropole, par delà les divisions anciennes de l'agglomération. L'ouverture d'un centre commercial BHV-Monoprix, à la limite de la banlieue sud, en offrit en 1998 une illustration frappante, une partie de sa clientèle étant constituée de chrétiens habitant l'ancien secteur est. La fréquentation nocturne des nouveaux secteurs de loisirs du centre-ville et de la rue Monnot, génératrice durant les fins de semaine d'une quasi-saturation des possibilités de stationnement dans ces secteurs centraux, en est un autre exemple. La sélectivité sociale de ces pratiques nouvelles et spectaculaires laisse en revanche dans l'ombre la situation des populations défavorisées dans leurs quartiers laissés à eux-mêmes lorsqu'ils ne sont pas tranchés ou survolés par la construction d'autoponts arrogants, comme à Borj Hammoud ou, bientôt, à Ouzai.

Carte 5 : les projets de la reconstruction



La politique des transports conduit à un développement différencié des espaces urbains dont l'analyse des projets de reconstruction immobilière offre une illustration complémentaire. Un premier exemple est fourni par le centre-ville. Plus que tout autre lieu, le centre incarnait la promesse d'un nouveau départ pour le pays. Sur le plan social, la re-création d'un lieu de rencontres devait permettre de retrouver les pratiques de coexistence et de tolérance qui s'épanouissaient autrefois dans les souks. Sur le plan économique, sa modernisation et le développement du secteur des services devaient constituer le principal atout de la capitale libanaise dans la concurrence régionale. Mais ces projets impliquaient des destructions massives des immeubles encore debout ainsi que l'expropriation des ayants droit, au profit d'une société foncière unique, entièrement privée, à laquelle l'État concéderait la réalisation d'un schéma directeur inspiré par ses principaux promoteurs, dont le futur Premier ministre, Rafiq Hariri. Cette société ferait appel à des investisseurs privés dont les capitaux permettraient le financement des gigantesques travaux d'infrastructures, de viabilisation et de remblai projetés. Le gigantisme du projet, la disparition du patrimoine architectural et des souks, l'expropriation et la nature de l'indemnisation, en actions plutôt qu'en numéraire, le rôle opaque de Rafiq Hariri et sa connivence avec les services de l'État, en particulier le CDR, suscitèrent un large débat. Finalement, une partie des opposants, parmi les plus influents sur le plan économique et politique, furent gagnés au projet par des concessions ciblées et une augmentation des surfaces à construire, notamment en étendant les remblais jusqu'à une surface de 61 ha, au départ imposés par l'existence d'une décharge en mer créée durant la guerre.

Sur une surface totale de 181 ha, un nouveau plan de 1994, qui épargnait quelques immeubles supplémentaires et promouvait une architecture moins agressive tout en insistant sur la mise en valeur du patrimoine archéologique, donnait le coup d'envoi des réalisations, confiée à la société privée SOLIDERE dont le Premier ministre est le principal actionnaire, et dont les actions offertes au public s'arrachèrent. Le plan prévoyait la construction de 4,7 millions de m² en 25 ans, grâce à un taux de croissance record. Les principaux secteurs visés étaient les services, en particulier le tertiaire directionnel et financier, le commerce, notamment de luxe, les loisirs à l'échelle de l'agglomération, le secteur touristique et hôtelier. 40% des surfaces devaient également être consacrées au secteur résidentiel, visant les classes moyennes supérieures et aisées, et en particulier une clientèle d'expatriés européens, d'émigrés libanais et d'hommes d'affaires arabes.

Huit ans après le démarrage des travaux, la première phase est achevée. Toute l'infrastructure de la partie terrestre est réalisée. La réhabilitation des parties conservées est achevée : les ensembles architecturaux en pierre ocre du Mandat français, aux superbes motifs néo-levantins, ont été magnifiquement restaurés et dans les rues piétonnières des quartiers Maarad et Foch-Allenby, plus d'une trentaine de restaurants et de cafés se sont ouverts durant l'année 2001, contribuant à une animation rapide et surprenante du secteur. En parallèle quelques quartiers résidentiels ont commencé à être commercialisés. L'offre hôtelière, dans le centre et à sa proximité immédiate, s'est étoffée et la fréquentation élevée justifie le développement de nouveaux projets. La clientèle, dont une part est originaire du Golfe, fréquente les lieux de loisirs et les nouvelles boutiques chic implantées dans les quartiers restaurés.

Ces succès et la vogue rapide en faveur des loisirs dans le centre-ville ne peuvent occulter les délais de certains projets. Le passage de R. Hariri dans l'opposition l'explique en partie, puisque entre 1998 et 2000, la nouvelle équipe gouvernementale était très hostile à ses projets. Mais depuis son retour aux affaires, les problèmes persistent. Le principal d'entre eux concerne le projet de reconstruction des souks, un vaste centre commercial qui doit développer plus de 100 000 m² de planchers, dont un *department store*, un multiplexe cinématographique et de nombreuses boutiques, conçu pour être la locomotive commerciale du nouveau centre-ville. Les investisseurs restent méfiants en raison des disputes politiques et de la dégradation de la conjoncture économique, qui a entraîné une chute des bénéfices de SOLIDERE et même, pour l'année 2000, un déficit d'exploitation, tandis que le cours de l'action accusait une baisse de 60% par rapport au cours de lancement.

Malgré quelques investissements arabes dans l'après 11 septembre, les perspectives de développement de la société ont été revues à la baisse. La durée du projet, fixée d'abord à 25 ans, a été étendue à 75 ans. L'urbanisation du remblai, dont la viabilisation s'achèvera en 2005, est reportée à un futur lointain alors que la réalisation de sa digue de protection a coûté 230 millions de dollars, obérant lourdement la trésorerie de la société. Face à cette situation, SOLIDERE a imaginé de le transformer, pour une durée transitoire, en circuit de Formule 1 pour lequel les négociations sont en cours avec les instances mondiales du sport automobile. Autant que la volonté de singer Monaco, c'est l'attrait des recettes attendues des droits de télévision qui justifie cette initiative, qui repoussera à des jours meilleurs la réalisation du parc de 8 ha prévu. D'autres aménagements sont également repoussés *sine die*, comme celui du jardin archéologique ou celui de la Place des Martyrs.

Si le caractère central du projet de reconstruction beyrouthin s'oppose aux débordements périphériques typiques de la mégapolisation, comme le désert cairote ou Pudong à Shanghai, les développements en remblai s'en rapprochent du point de vue de l'inspiration idéologique comme par l'idée de créer du foncier à partir de « rien ». Aux 60 ha du centre ville s'ajoute en effet plus de 300 ha en projet sur le littoral nord. Ces extensions sur l'eau, qui visent des programmes résidentiels luxueux, des immeubles de bureaux, autour de marinas et d'hôtels, sont constitutifs de la reconstruction libanaise. Sur ces remblais vierges, les promoteurs alliés aux planificateurs envisagent la création d'une ville ordonnée qui ferait pièce à la ville traditionnelle jusqu'ici rétive aux remaniements ambitieux. Par un jeu spéculatif sur les différentiels de prix fonciers, l'urbanisation des remblais devait même s'autofinancer et financer le projet du centre-ville ou la requalification des zones industrielles délaissées de la banlieue nord. Dans les faits, la première phase des remblais nord n'a pas eu d'autre finalité que la réalisation de plus value foncières. Si la marina semble avoir trouvé sa clientèle, le reste des terrains (environ 100 ha) reste cependant quasiment vierge en raison du retournement du marché foncier. La même raison explique que la seconde phase du projet reste en suspens, malgré un plan approuvé. Les nouveaux projets restent donc en chantier voire en plan, et devront sans doute ajuster leur offre pour trouver enfin une clientèle.

Le dernier des grands projets est Elyssar, destiné à la restructuration de la partie ouest de la banlieue sud, sur le littoral et les pentes surplombant la mer dont une partie avait été squattée pendant la guerre. Pris en tenaille entre les compétitions politiques opposant le Premier ministre et les partis représentant la population résidente chiite, dont le Hezbollah, et la dégradation de la conjoncture économique, cet ambitieux projet portant sur plus de 580 ha dont une partie à aménager en logements sociaux, est également en panne et seules, les infrastructures routières desservant le centre-ville et l'aéroport ont finalement été exécutés.

La « refondation » beyrouthine a fait long feu : la panne massive du marché immobilier et la dégradation de la conjoncture politique régionale n'ont pas permis que les projets aillent à leur terme ou parfois même, ne commencent. Le visage de Beyrouth est certes transformé, notamment dans la partie centrale. En réalité, parallèlement à ces impulsions venant d'en haut, des transformations progressives affectent les modes de vie dans l'agglomération. Le changement social qui se dessine combine les nouveautés propres au modèle « mégapolitain » aux héritages persistants ou réinterprétés.

Paupérisation et transformation des conditions d'habitat

Même si le niveau moyen de revenu demeure supérieur au Liban à celui de la plupart des pays de la région, la société n'en est pas moins engagée dans une dynamique de précarisation et de paupérisation, alors qu'elle se caractérisait, avant guerre, par l'existence d'une importante classe moyenne, en raison de la relative prospérité du pays. Les indicateurs qui en rendent compte sont à la fois nombreux et imprécis : le PNUD estime, à l'échelle du Liban, qu'un tiers des ménages se situe sous la ligne de pauvreté. En 1997, 40% des ménages disposait de moins de 500 \$ chaque mois, soit environ 105\$ par mois par personne. La comparaison de la distribution des revenus avec l'avant-guerre montre la précarisation résultant de la guerre et de l'après-guerre : en livres constantes, la baisse du revenu moyen des ménages atteint 55 à 60% par rapport à 1966. 87% des ménages beyrouthins s'endettent aujourd'hui pour des dépenses courantes, soit cinq fois plus qu'en 1966⁶. Face à ces difficultés économiques, de plus en plus de femmes entrent sur le marché du travail, le taux d'activité féminin passant de 22% en 1997 à 25% en 2001. 35 à 40% des emplois de l'agglomération ne concernent pas des salariés stables⁷.

Ces transformations affectent les conditions d'habitat et rendent plus difficile l'accès au logement. La combinaison de l'inflation et de la protection des anciens locataires s'est traduit par un rétrécissement considérable du marché locatif. Dans l'agglomération de Beyrouth en 1997, seulement 12% des logements construits depuis moins de 5 ans ont un statut locatif, contre 48% au total dans Beyrouth et 34% dans la banlieue. L'existence d'un secteur à loyer libre pour les logements construits après 1992 ne compense pas les craintes des propriétaires tandis qu'il reste inaccessible à la plus grande partie de la population. Pour les baux récents, le loyer mensuel moyen s'établit à 320\$ dans Beyrouth et à 205\$ en banlieue. Aussi le modèle d'habitat majoritaire est-il l'accession à la propriété, qui concerne 82% des logements de moins de 5 ans dans le pays, et sans doute un peu plus à Beyrouth et sa banlieue. Les niveaux de prix combinés à la précarisation qui touche particulièrement les jeunes retardent l'âge au mariage : le taux de célibat dans la tranche de 25 à 29 ans s'établit aujourd'hui à 50% contre 25% en 1970. Par ailleurs, entre 45% des ménages à Beyrouth et 50% en banlieue souhaitent changer de logement mais ne le peuvent pas. 20% des ménages à

⁶ Kamal Hamdan, « L'économie de la métropole beyrouthine », Lettre d'information de l'ORBR, n°14.

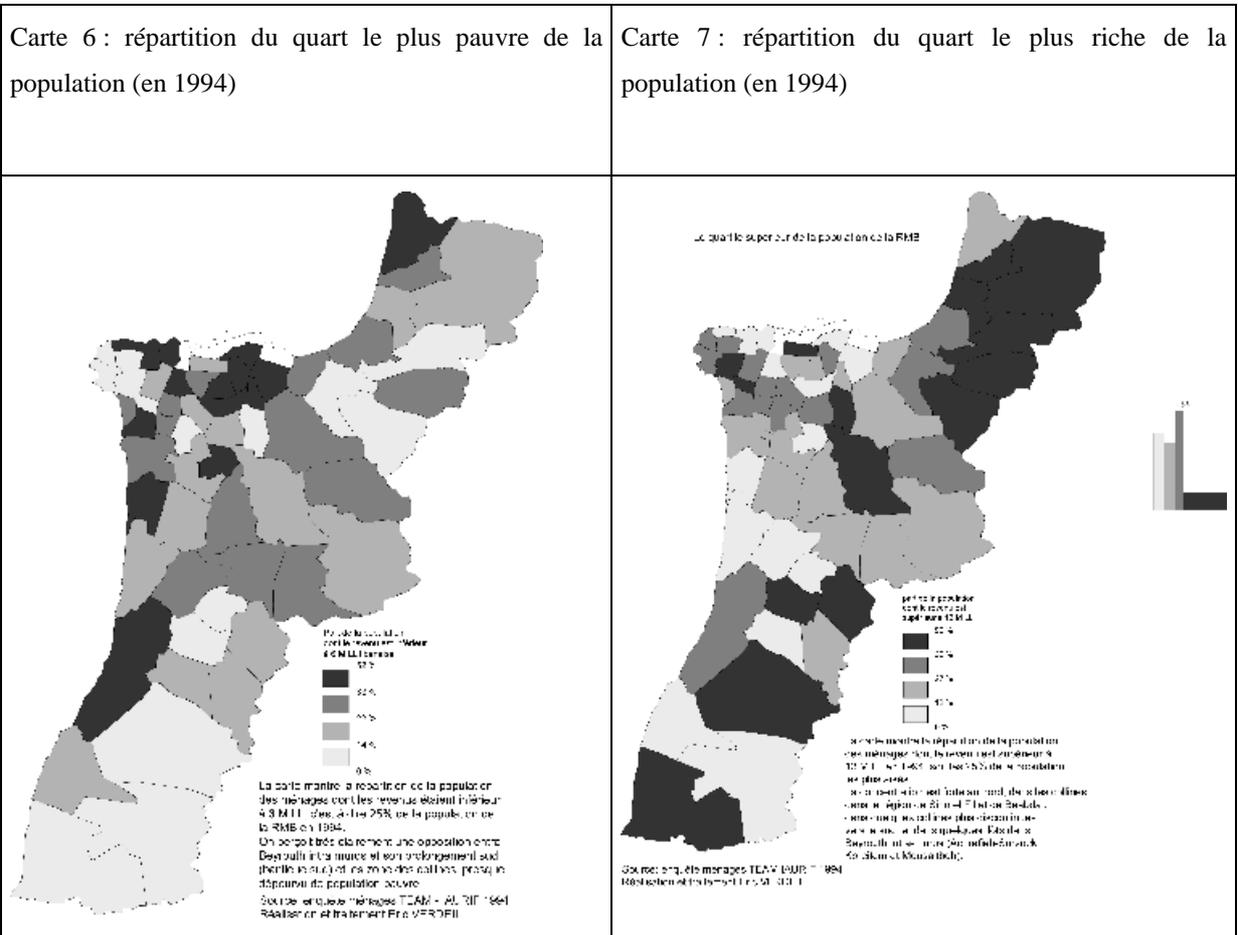
⁷ Les chiffres de 1997 proviennent de Administration centrale de la statistique, *Enquête sur les conditions de vie des ménages*, Beyrouth, 1998 ; ceux de 2001 : *L'entrée des jeunes dans la vie active et l'émigration*, Université Saint Joseph, brochure de présentation.

Beyrouth et 27% en banlieue vivent dans des conditions de surpeuplement accentué, soit à trois plus de trois personnes par pièce⁸.

Face à cette situation, et dans le contexte de crise immobilière évoqué ci-dessus, les aides dont peuvent disposer les ménages sont limitées. Celles de l'État sont restreintes. Il s'est particulièrement préoccupé, depuis la fin de la guerre, d'indemniser les déplacés de la guerre, en subventionnant la réfection de logements notamment hors de Beyrouth. Mais seulement 25% des réfugiés auraient regagné leur village d'origine, parfois plus de vingt-cinq ans après les faits : celui-ci s'apparente dans les faits à un exode rural désormais pérenne. Aussi une partie des crédits de la politique des déplacés ont-ils été utilisés plutôt pour acquérir un logement dans l'agglomération capitale. L'encouragement au crédit bancaire auprès des classes moyennes demeure d'un impact limité également, ne concernant que quelques milliers d'unités. Le modèle des coopératives, très prisé dans d'autres pays, n'existe pas au Liban. Les institutions communautaires et religieuses, comme l'église maronite, représentent une ressource alternative. Mais là encore, leurs aides bénéficient seulement à une catégorie de population moyenne, disposant d'une épargne préalable importante et capable de supporter des remboursements dans le temps. L'émigration, temporaire pour constituer une épargne, parfois définitive, est une dernière alternative offerte aux candidats au logement. Les estimations alarmistes qui circulent évoquent de 500 000 à 800 000 départs depuis 1991, pour une population qui se monterait à 4 000 000 d'habitants⁹.

⁸ Robert Kasparian, *op.cit.*, qui se réfère aux enquêtes de l'ACS sur les *Conditions de vie des ménages*, *op.cit.*

⁹ Voir *L'entrée des jeunes libanais dans la vie active et l'émigration*, Université Saint Joseph, Beyrouth.



A l'échelle de l'agglomération, cette transformation des conditions d'habitat s'inscrit dans une opposition principale, entre la plaine et les collines surplombant Beyrouth. Alors que celles-ci accueillent une population plus aisée, en particulier dans le nord-est chrétien, les plus pauvres se concentrent dans la cuvette de Beyrouth, où l'on retrouve en particulier les développements non-réglementaires de l'agglomération (**carte 6 et 7**). Toutefois, cette opposition doit être nuancée. La situation de Beyrouth municipale se caractérise notamment, en raison de la protection des anciens locataires, par une juxtaposition de groupes sociaux aux revenus très contrastés. La crise immobilière en cours, en retardant l'occupation de logements destinés aux plus riches, est un facteur de stabilisation dans la capitale et ses banlieues anciennes. Il faut donc se garder de l'idée d'une généralisation d'un nouveau modèle spatial caractérisé par une mise à distance généralisée des groupes sociaux qui serait le propre de la mégapolisation.

La ville privée

La greffe finalement limitée de la ville privée et des complexes résidentiels fermés au Liban est un argument conduisant lui aussi à une relativisation de l'impact des transformations « mégapolitaines ».

Il est vrai que les paysages du Liban de la reconstruction sont marqués par plusieurs formes de repli sur des espaces privés, qui annexent de droit ou de fait des terrains du domaine public dont l'accès est désormais contrôlé par des particuliers. Le littoral ainsi que la moyenne ou la haute montagne sont transformés par ces nouvelles appropriations, dans lesquelles on est tenté d'observer l'émergence au Liban d'une tendance mondiale : le développement des villes privées ou *gated communities* dans les espaces suburbains. L'originalité du Liban dans ce domaine réside dans la coloration particulière que lui ont imprimée quinze années de conflit civil. Les clivages sociaux et confessionnels que la guerre a engendrés conditionnent profondément la privatisation de l'espace, qui touche aujourd'hui, selon des modalités diverses, une grande partie de l'espace urbain et affecte en outre de multiples pratiques¹⁰.

Le rôle de la guerre dans l'émergence des paysages de la ville privée au Liban

La clôture de l'espace résidentiel collectif caractérise de nouveaux types d'ensembles apparus durant la guerre, alors qu'une partie de la bourgeoisie libanaise, en particulier chrétienne, fuyait les espaces urbains centraux de Beyrouth ou de Tripoli touchés par les combats. L'occupation des centres balnéaires de la région de Jounieh, éloignée des lignes de front, connut une pérennisation progressive en raison de la sécurité qu'elle procurait. Ce refuge provisoire devint un modèle pour divers promoteurs immobiliers : plus de seize centres résidentiels balnéaires furent construits sur le littoral entre Jounieh et Jbeil durant ces années. Ces centres balnéaires reproduisent un modèle spatial : composés de « chalets », libanisme désignant des immeubles d'appartements avec vue sur la mer, ils s'organisent autour d'un espace balnéaire artificialisé, qui comprend généralement une piscine, un accès à la mer et divers autres équipements collectifs. L'empiètement sur le domaine public maritime constitue ici un trait général.

¹⁰ Les références utilisées dans ce développement sont les suivantes: Georg Glasze, « Les complexes résidentiels fermés au Liban », *Lettre d'information de l'ORBR*, n°13, 2001 ; Elias el Khoury, *L'évolution des complexes touristiques balnéaires et de montagne au Mont Liban*, thèse de géographie, Université libanaise et Université de Tours, 1999 ; Eric Verdeil, « Entre guerre et reconstruction : remblais et empiètements littoraux à Beyrouth », in *Le littoral, regards, pratiques et savoirs. Études offertes à Fernand Verger*, Paris, Éditions Rue d'Ulm, 2002, pp.319-336

Parallèlement à cette diffusion le long du littoral dans des complexes balnéaires d'occupation permanente, des promoteurs ont lancé sur les hauteurs de Jounieh à Adma, en un site d'où l'on jouit d'une vue superbe sur cette baie, quelques autres projets de *compounds*, espaces résidentiels fermés groupant plusieurs immeubles, proposant divers services collectifs aux habitants. Comme dans les centres du littoral, l'une des raisons de cet essor était, outre l'isolement des habitants par une barrière avec l'extérieur, la déficience dans l'approvisionnement en électricité ou en eau en raison de la désorganisation des services publics dus à la guerre, et la possibilité de jouir de manière privative de divers équipements collectifs, sportifs surtout, peu développés ailleurs.

Durant les années de reconstruction, ce mouvement se poursuit sur sa lancée. L'offre se diversifie. A la construction de nouveaux *compounds* s'ajouta la création de centres d'estivages qui n'en diffèrent guère que par l'utilisation temporaire plutôt que permanente. Quelques projets de complexes fermés de villas furent également lancés, une innovation notable dans un pays où l'habitat suburbain est essentiellement composé d'immeubles collectifs : 94% des logements de la banlieue de Beyrouth sont des appartements. Deux projets de villes nouvelles suburbaines valorisent également le modèle de la villa, mais dans des ensembles pouvant atteindre les mille unités comme à Mechref, au sud de Beyrouth, l'autre se situant à Alita sur les hauteurs de Jbeil. Dans le même temps, la construction de nouveaux centres sur le littoral a été pratiquement interrompue, l'utilisation privative du domaine public devenant plus difficile dans un contexte de rétablissement de l'autorité de l'État. Toutefois, dix ans après la guerre, aucun compromis sur la régularisation des anciennes infractions n'a été trouvé, largement parce que les contrevenants bénéficient de protections politiques efficaces, quand des politiciens haut-placés ne sont pas eux-mêmes les contrevenants. Les solutions en discussion ne viseraient d'ailleurs nullement à interdire ou à démanteler ces implantations mais plutôt à les considérer comme des investissements utiles pour le développement économique du pays sur lesquels il convient seulement de prélever une amende et des taxes afin de renflouer le budget de l'État.

Les autres sources de la privatisation des espaces résidentiels

Profondément liée à la conjoncture libanaise des années de guerre et à la place réduite de l'État dans les orientations du développement au Liban, l'apparition de ces nouvelles formes résidentielles n'est pourtant pas séparable d'une mutation sociétale dont les jalons s'inscrivent dans une temporalité plus large que la période guerre-reconstruction. Dès les années

cinquante, le développement de vastes lotissements suburbains à la périphérie de Beyrouth, sur la zone des collines comme plus loin dans la montagne, y compris certaines zones d'estivage, signalait l'apparition d'un style d'urbanisation nouveau, né de la rencontre entre des investisseurs avisés et informés des tendances de l'urbanisation dans les pays occidentaux et des goûts inédits d'une nouvelle bourgeoisie éduquée et professionnelle pour un habitat individuel ou peu dense, dans un cadre verdoyant. La diffusion de l'automobile rendait possible l'affirmation de ces pratiques résidentielles nouvelles. Ces centres résidentiels préfiguraient les tendances apparues durant la guerre même si toutes les caractéristiques formelles du modèle des *gated communities* n'étaient généralement pas observées, comme la clôture stricte de l'espace.

Ces formes nouvelles d'habitat séparé puisent aussi leur source dans l'expérience de la migration internationale dans des pays où de modèles comparables existaient déjà. Les pays d'Amérique du nord ou du sud où le développement des *gated communities* est le plus ancien constituent une première référence. Mais d'autres destinations conduisirent à l'adoption de pratiques résidentielles séparées, comme en Afrique où les communautés libanaises habitent fréquemment des quartiers distincts. De même, la vie en *compound* est un trait caractéristique de l'habitat des étrangers, dont les Libanais, dans les pays du Golfe, en particulier l'Arabie saoudite.

Quelques échos que ces transformations des pratiques résidentielles de la classe supérieure renvoient d'une tendance plus générale à l'œuvre aussi bien dans les pays occidentalisés que dans les pays en développement, il ne faut sans doute pas exagérer leur réalité et souligner les limites de cette greffe.

Une première interrogation porte sur l'impact de la crise immobilière que traverse le pays depuis 1995 sur ces formes nouvelles d'habitat. La surproduction constatée sur le marché du logement résidentiel de luxe ou haut de gamme, dont les *compounds* et autres complexes de villas rend plus sévère la concurrence entre ces produits. L'amplification de la crise économique conduit une partie des jeunes élites professionnelles cibles de cette offre résidentielle sur les chemins de l'émigration, et en rétrécit les perspectives de développement.

Si l'un des principaux ressorts du choix pour ces complexes reste le faible niveau de satisfaction concernant la production des services publics par les autorités publiques au Liban, le facteur sécuritaire, relève en revanche davantage d'une rhétorique publicitaire qui joue d'une peur diffuse que de la réalité de la délinquance contre les biens et les personnes, extrêmement limitée au Liban. Il s'appuie sur le bourgeonnement des sociétés de sécurité où

se reconvertissent d'anciens gros bras issus des milices. Leur mise en avant représente une marque de statut social et une garantie d'exclusivité.

Cette demande sociale croissante de « sécurité » et d'exclusivité sociale indique une mutation des modes de vie que n'épuise pas l'identification des formes les plus spectaculaires des *gated communities* au Liban, saisissante mais finalement d'ampleur limitée. Plutôt que d'opposer celles-ci au reste du tissu urbain, il conviendrait plutôt de souligner les continuités sous le rapport de la privatisation des espaces résidentiels qui s'établissent entre différents types d'habitats. Cette continuité est propre aux productions immobilières elles-mêmes qui passent d'un type à l'autre. Les chalets littoraux sont devenus des complexes résidentiels fermés pendant la guerre, puis reprennent aujourd'hui leur vocation d'espace de loisirs. Les *compounds* de la montagne sont bien souvent une résidence secondaire qui réinterprète la tradition de l'estivage. Quant aux lotissements de villas suburbains, ils sont parfois proposés comme maisons d'estivage à une clientèle étrangère, souvent originaires du Golfe. Ainsi, à Zahlé, le lotissement Green City, composé de deux ensembles d'environ cent pavillons typiquement suburbains, était initialement destiné à la classe moyenne supérieure locale. Devant l'échec de cette vocation immobilière, l'opération a été réorientée vers une clientèle koweïtienne qui passe l'été au Liban.

Cette fluidité temporelle et fonctionnelle relativise les délimitations trop strictes entre les différents produits immobiliers. Ils ne se démarquent pas fondamentalement de la tendance à la clôture et à l'autonomisation de l'espace résidentiel observée dans les zones centrales des agglomérations, de sorte qu'il faut se garder d'une vision trop tranchée de l'évolution divergente du tissu urbain. Ainsi, à Beyrouth, 56% des immeubles construits après 1975 sont surveillés et entretenus par un gardien contre 20% des immeubles plus anciens ; 39% possèdent un générateur électrique contre 10% pour les plus anciens ; et 46 % disposent d'un puits contre seulement 14% pour les plus anciens¹¹. Cette autonomisation et cette clôture vont aussi souvent de pair avec une annexion de l'espace public de la rue, réservé pour le stationnement des automobiles des propriétaires des nouveaux immeubles.

Ces différents espaces sont d'ailleurs liées dans les parcours quotidiens, hebdomadaires ou saisonniers des citadins les plus aisés. Ils participent à une recomposition de la sociabilité, articulés autour de nouvelles pratiques, dont les sports et les loisirs constituent une dimension essentielle. Ainsi, l'essor des complexes résidentiels privatisés est historiquement lié au

¹¹ Chiffres issus du recensement de 1996 de l'administration centrale de la statistique.

développement d'espaces consacrés à des pratiques sportives : balnéaires et nautiques sur le littoral et de ski en montagne. L'un des exemples les plus achevés de *gated community* au Liban, le complexe privé de Fakra construit durant la guerre, un luxueux lotissement de villas où la bourgeoisie vient se détendre le week-end, inclut des pistes de ski réservées à l'usage des résidents. Une même tendance est observable dans les stations de ski voisines : à Faraya, quelques pistes privées existent en marge de la station ouverte au public. A Qanat Bakiche ou à Zaarour, les pistes de ski furent d'abord conçues comme une des ressources collectives de condominiums fermés. Ce n'est que récemment qu'a démarré une exploitation commerciale visant une clientèle extérieure. Dans la moyenne montagne, le développement des *country-clubs* représente une autre facette de ces nouvelles pratiques de sociabilité du week-end et de la belle saison, qui se développent autour du sport et des loisirs. Ces complexes de loisirs d'une superficie de quelques hectares ne sont pas principalement orientés vers la résidence, même si quelques « chalets » sont disponibles. En effet, pour une clientèle de jeunes citadins, l'acquisition d'une seconde résidence demeure le plus souvent hors de portée. Ces complexes se composent de piscines, de différentes installations sportives, de jardins et de terrains de jeux pour enfants, et comprennent des restaurants et d'immenses halls aménagés en de multiples salons de rencontre. Les usagers possèdent des actions qui leur donnent accès à tous les équipements et le droit d'inviter des amis ou leur famille : ces clubs dessinent les cadres d'une nouvelle sociabilité qui prend corps autour des loisirs et du sport, et dont le déjeuner dominical constitue à la fois un symbole et un temps fort. Les complexes d'estivage, inégalement dotés d'équipements collectifs en fonction du statut social de leur clientèle, ne forment finalement qu'une variation sur un modèle semblable, concentré sur une saison. La circulation entre ces différents lieux en fonction des moments et des pratiques de loisirs montre la continuité qui s'établit entre eux. Les espaces privés de jeux pour enfants, récemment ouverts comme Yupi Park, dans la proche banlieue de Beyrouth, qui propose des jeux pour enfants ou les parcs de loisirs aquatiques, Rio Lento ou Waves, qui visent une clientèle plus adolescente peuvent être considérés comme une autre variante d'un même phénomène.

Mais d'autres lieux et pratiques s'ajoutent à cette ronde privative de la sociabilité des loisirs. Ils reposent aussi sur l'usage de l'appropriation ou du moins la consommation privative des espaces sur le mode de l'exclusivité sociale : les *shopping centers* implantés dans le quartier Verdun à Beyrouth ou encore les nouvelles boutiques chic du centre-ville en offrent une

illustration. Les dispositifs de sécurité y assurent une fonction implicite de filtrage social¹². Une autre incarnation en est fournie à travers le développement du quartier de loisirs nocturnes de la rue Monnot : au-delà d'une sélection sociale assurée par le prix élevé des consommations, la réquisition de l'espace public de la rue pour le stationnement via de véritables brigades de voituriers ou « *valets parking* », entraîne une nouvelle forme de la privatisation des espaces urbains¹³.

Celle-ci ne se conçoit pas comme un trait géographiquement situé, sur le littoral ou dans la montagne. Cette privatisation est une tendance ubiquiste, liée à plusieurs transformations sociales en cours au Liban. La guerre en fut certainement le catalyseur, car elle a déclenché la recherche d'une protection contre une insécurité protéiforme qui allait de la menace violente du conflit armé et des exactions miliciennes aux dysfonctionnements générateurs d'angoisses comme le rationnement électrique ou les coupures d'eau courante. La diversification de l'offre immobilière durant la reconstruction rend ainsi compte de la persistance du malaise qui traverse la société libanaise, que l'affaiblissement durable de l'État, malgré sa réaffirmation dans une partie de ses missions et attributions, n'aide pas à dépasser. A cela s'ajoutent des transformations des pratiques de l'espace et des modes de vie, articulées autour de la recherche d'un cadre de vie différent et de l'affirmation d'une sociabilité autour des loisirs et du sport. En un sens, elle renvoie donc à une tendance mondiale. Loin de se réduire cependant à quelques lieux spectaculaires qui seraient les emblèmes de ce nouveau mode de vie, cette privatisation touche et relie de nombreux lieux de la ville où se succèdent, selon des rythmes différents, les individus à la mobilité élevée qui en sont les bénéficiaires.

L'exemple des villes privées et plus largement des nouvelles pratiques de privatisation qui se produisent dans les espaces mégapolitains suggère qu'il convient de ne pas penser les mutations qui interviennent seulement sur le mode de la substitution de nouvelles caractéristiques spatiales ou sociales. La tendance incontestable à une transformation des modes de vie et des espaces de la ville se conçoit comme une combinaison de nouveau et d'ancien et une réinterprétation de l'existant. Le cas de Beyrouth illustre en outre une variante où le modèle du débordement périphérique, sans perdre la pertinence qu'il a ailleurs, doit être

¹² Cf. G. Boudisseau, « Les galeries marchandes de la rue Verdun : de la propriété privée à l'usage public ? », in E. Huybrechts et C. Douayhi (dirs.), *Reconstruction et réconciliation au Liban, négociations, lieux publics, renouement du lien social*, Beyrouth, CERMOC, 1999, pp.149-160.

¹³ Cf. Tristan Khayat, « La rue, espace réservé : voituriers et vigiles dans les nouvelles zones de loisirs à Beyrouth », *Géocarrefour*, vol.77, n°3 2002, pp.283-288.

complété par la figure de la transformation, éventuellement brutale, de la ville sur elle-même. Ainsi de la reconstruction du centre de Beyrouth ou de la privatisation des espaces résidentiels qui touche la ville existante autant sinon plus que les satellites montagnards.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.